



Markedet for FM i Danmark

Resultater fra en ny undersøgelse

Jensen, Per Anker

Published in:
FM Update

Publication date:
2009

Document Version
Publisher's PDF, also known as Version of record

[Link back to DTU Orbit](#)

Citation (APA):
Jensen, P. A. (2009). Markedet for FM i Danmark: Resultater fra en ny undersøgelse. *FM Update*, 2, 18-22.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

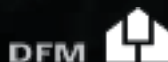
If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



#2 MAJ 2009

FM Update

Dansk Facilities Management netværk



TEMA 1: BÆREDYGTIG FM TEMA 2: FM MARKEDET I DANMARK

RESULTATER FRA EN NY UNDERSØGELSE

HVAD MED DE 99 PROCENT?



MOGENS KORNBO,
Bestyrelsesformand

I dag er bæredygtighed, klima, CO₂ udslip og energi på dagsorden rigtig mange steder. Der er stort fokus på nybyggeri og lavenergiklasserne. Der bliver talt om passivhuse, hvor huset ved forskellige tiltag, har et nul energiforbrug. Men her stopper det ikke: Nu har vi også set såkaldt aktivhuse skyde op, hvor den enkelte bolig producerer mere energi end den forbruger.

Alt sammen rigtig gode tiltag, der virkelig vil bidrage til at nedsætte energiforbruget i nybyggeri. Udfordringen er blot, at nybyggeri udgør under 1 procent af ejendomsmassen i Danmark. For virkelig at opnå besparelser i CO₂ regnskabet skal der ske energitekniske forbedringer på den eksisterende bygningsmasse.

Og her er der masser af lavthængende frugter at plukke. F.eks. i kommunalt regi, hvor alle bygninger over 60 m² pr. 1. juni skal være energimærket. Her vil det bl.a. fremgå hvilke forbedringer, man med fordel vil kunne fortage og tilbagebetalingstiden herpå.

Men en del af de energitekniske bygningsforbedringer, der på lang sigt vil gavne miljø og CO₂ regnskab, som f.eks. efterisolering, nye vinduer, energistyring m.fl. er svære at få til at hænge sammen økonomisk inden for en kort tidshorisont.

Her kunne det hjælpe betragteligt, hvis man indførte et lignende system, som man har på bil-området;

nemlig en form for ”grøn ejerafgift” på bygninger. Jo mere energiøkonomisk ens bygning er – jo billigere afgift på energi. Og omvendt.

På denne måde ville det pludselig være langt mere interessant – også økonomisk – at foretage de lidt tungere bygningsmæssige energiforbedringer.

Til gavn for langt størstedelen af bygningsmassen i Danmark og dermed også til gavn for miljø, indeklima, bæredygtighed og driftsøkonomien.

Så når vi nu går foran i Danmark og er innovative på bæredygtighedsfronten, når det gælder nybyggeri – så lad os også huske at gøre det på de 99 procent af bygningsmassen, som allerede står der i dag.

For nylig udloddede regeringen en milliardpulje til private, der ønskede at renovere deres boliger, bl.a. med det formål at få gang i beskæftigelsen igen på området. Indførelsen af en grøn ejerafgift på bygninger, ville ud over gevinsten for miljøet og økonomien, i den grad også have en positiv indvirkning på beskæftigelsen på området.

Så hvad har vi at tabe?

MOGENS KORNBO, Bestyrelsesformand

INDHOLD

DONG Energy skruer ned for forbruget Side 3 >>

Bæredygtighed i praksis Side 4 >>

Bundlinjer og bæredygtighed Side 5 >>

Det store flertal går ikke op i klima Side 6 >>

Tegnebogen vejer tungere end idealer Side 7 >>

Klimaudfordringer giver nye muligheder Side 8 >>

Lejeloven blokerer for energirenoveringer Side 10 >>

Bæredygtighed skal markedsføres bedre Side 11 >>

Bæredygtig Facilities Management Side 12 >>

'Active House' Side 14 >>

Bygherrerne skal stille krav – også til bæredygtighed! Side 16 >>

Markedet for FM i Danmark – resultater fra en ny undersøgelse Side 18 >>



BÆREDYGTIG FM

DONG ENERGY SKRUER NED FOR FORBRUGET

Partnerskaber med virksomheder og kommuner er sammen med renovering, rådgivning og kampagner nogle af de metoder, som DONG Energy har taget i brug for at realisere målene i regeringens energispareaftaler.

Indlæg af OLE SUNDMAN,
Afdelingschef, Dong Energy

De danske energiselskaber får travlt med at spare på energien i de kommende år. Mens selskaberne i regeringens og oppositionens energispareaftale fra 2005 blev pålagt at gennemføre årlige besparelser på 2,95 petajoule (PJ) er energiselskabernes forpligtelser øget til 5,4 PJ årligt fra 2010 og frem ifølge den nye energispareaftale fra februar sidste år.

Et af de selskaber, der arbejder på at nå målene om store reduktioner i energiforbruget, er DONG Energy, som har en vision om at levere bæredygtig energi uden CO₂-udslip. På DFM-konferencen om bæredygtighed i eksisterende bygninger fortalte afdelingschef Ole Sundman fra DONG Energy om, hvordan selskabet arbejder på at realisere energibesparelser i bygninger gennem en række initiativer og metoder.

Halvdelen af de realiserede energibesparelser siden 2005 er kommet fra erhvervsområdet, som også fremover vil spille en hovedrolle i arbejdet med at nå målene om besparelser. Derfor har DONG Energy indgået partnerskaber om energibesparelser med Novo Nordisk, Novozymes, KMD og Tivoli, men også med kommuner som Ballerup og Fredericia.

ESCO-aftaler

Et andet initiativ er energitjenester, som blandt andet omfatter de såkaldte ESCO aftaler. ESCO – Energy Service Company – er en af mange måder at realisere energibesparelser gennem investeringer og energieffektiviseringer. Målet er at opnå økonomiske besparelser, og

der findes mange måder at fordele investering og finansiering mellem ESCO og virksomheden. ESCO-aftaler er imidlertid kun rentable for virksomheder med en samlet bygningsmasse på over 100.000 m² og 20 mio. kr. i omsætning, understregede Ole Sundman.

DONG Energy har blandt andet indgået en ESCO-aftale med Københavns Kommune om energirenovering af De Gamles By, hvor DONG Energy lover en garanteret energibesparelse 3,3 mio. kr. om året eller 12 mio. kr. i alt i projektets løbetid.

Andre energitjenester, som DONG Energy tilbyder, kan være udskiftning af gamle kedler, belyningsrenovering (som ofte kan halvere forbruget), optimering af ventilationsanlæg og etablering af solcelleanlæg.

Rådgivning og kampagner

Et tredje område i DONG Energys arbejde med energibesparelser i byggeri er energirådgivning som omhandler energihandlingsplaner og effektiviseringer af erhvervsvirksomhedernes anlæg til varme, ventilation, lys, køling og processor. For eksempel sluger serverne ofte op til 30-40 procent af en virksomheds samlede elforbrug. Men ved en optimering af serverrummene kan en virksomhed spare op til 50 procent på omkostningerne til el.

Endelig gennemfører DONG Energy også kampagner for eksempelvis opsætning af tænd/sluk ure på virksomhedernes automater med læskedrikke og snacks, fortalte Ole Sundman.

BÆREDYGTIGHED I PRAKSIS

Indlæg af LARS HOLTEN,
direktør Carlsberg Ejendomme

Alle taler om bæredygtighed, men hvordan omsætter man begrebet til praksis. Det er udfordringen for Carlsberg Ejendomme, der skal udvikle det store Carlsberg-område i Valby til en ny bæredygtig bydel med boliger, erhverv og fritidstilbud.



Carlsberg-området i Valby – et eksempel på en bæredygtig bydel

Hvordan gør man en hel bydel CO₂-neutral? Hvordan integrerer man en bæredygtig bydel med den øvrige by? Hvordan kombinerer man miljømæssig bæredygtighed med social og økonomisk bæredygtighed i en bymæssig sammenhæng?

Spørgsmålene hober sig op, når man begynder at arbejde med begrebet bæredygtighed i praksis. Det har Carlsberg måttet sande i forbindelse med planlægningen af den nye bydel på koncernens hidtidige fabriksområde i Valby.

”Der mangler noget i tænkningen om bæredygtighed. Det bliver man konfronteret med, når man skal arbejde med begrebet i praksis og faktisk skal til at implementere det,” sagde direktør Lars Holten, Carlsberg Ejendomme, på DFM-konferencen om bæredygtighed. Carlsberg Ejendomme står for udviklingen af den nye bydel på den 33 hektar store industrigrund.

Den nye bydel kommer i alt til at rumme 600.000 m² bruttoetageareal fordelt på 85 procent nye bygninger og 15 procent eksisterende bygninger. I området skal der både være boliger, erhverv, institutioner samt fritids- og kulturtilbud. Og bæredygtighed er et omdrejningspunkt for projektet, der skal udvikles over de kommende 15-25 år.

Bæredygtig i bred forstand

”Bæredygtighed er et helt afgørende element i den nye bydel, der skal være både miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtig. Vi er altså ude over et bæredygtig-

hedsbegreb, der alene handler om at gøre tingene energieffektive. Der skal skabes en sammenhæng mellem det miljømæssige og de øvrige faktorer,” fortalte Lars Holten.

Helt konkret har Carlsberg meldt ud, at det er målet, at alt nybyggeri i bydelen opfylder kravene til lavenergi klasse 1, og at Carlsberg-bydelen er CO₂-neutral, når den er færdigudviklet.

”Men hvornår bydelen bliver CO₂-neutral, eller hvordan den bliver det, kan jeg ikke sige. Men da Kennedy sin tid lovede at få en mand på månen inden for 10 år, vidste han heller ikke, hvordan det skulle kunne lade sig gøre,” sagde Lars Holten.

Kollektive løsninger

Da den nye Carlsberg-bydel bliver totalt indlejret i det eksisterende København – funktionelt, socialt, økonomisk og i forhold til infrastruktur – giver det ikke mening at anlægge en ”stand-alone” tankegang omkring bæredygtighed, mener Lars Holten.

”Bymæssighed dikterer kollektive løsninger frem for individuelle. En central bæredygtig energikilde kan være lige så god som en individuel, som det eksempelvis er tilfældet med fjernvarme. Det handler om, hvor vi får mest for pengene, og matriklen er ikke en begrænsning,” fastslog Lars Holten.

Mens den ideelle målsætning er at gøre Carlsberg til en bæredygtig bydel, er den realistiske målsætning således, at man gennem udviklingen af bydelen, kan gøre København til en mere bæredygtig by.

Dialog og dokumentation

Hvis projektet skal lykkes, er det i første omgang nødvendigt for Lars Holten at få styr på, hvordan man omsætter begrebet bæredygtighed til praktiske løsninger. Han efterlyste derfor mere dialog om problemstillingen.

”Vi har brug for integrerede løsninger, så helheden bliver bæredygtig, men vi mangler mange brikker i puslespillet og har brug for at få begreberne og prioriteterne på plads,” sagde Lars Holten.

Han efterlyste endvidere samarbejdspartnere, der kan levere de nødvendige løsninger og er i stand til at dokumentere, at løsningerne rent faktisk er bæredygtige.

Novo Nordisk arbejder målrettet på at mindske virksomhedens energiforbrug og CO₂-udledninger. Det er med til at give medicinalvirksomheden et godt omdømme, mens det ikke kan bevises, at det rent faktisk fører til en højere indtjening.

BÆREDYGTIG FM

Indlæg af LYKKE SCHMIDT,
programansvarlig, Novo
Nordisk

BUNDLINJER OG BÆREDYGTIGHED

Har du aldrig hørt om "den tredobbelte bundlinje"? Så er du ikke ansat i Novo Nordisk. I den store danske medicinalvirksomhed er den tredobbelte bundlinje et helt grundlæggende forretningsprincip. Det går kort fortalt ud på, at virksomheden stræber efter at drive forretning på en måde, som er økonomisk, miljømæssigt og socialt ansvarlig.

"Den tredobbelte bundlinje er simpelthen grundlaget for den måde, vi lægger forretningsstrategier på. Vi skal ikke kun drive en finansielt rentabel forretning, men også tage hensyn til miljø og sociale faktorer i vores vækststrategi. Vi har arbejdet med modellen siden 1990'erne, og i 2004 blev principperne skrevet ind i Novo Nordisk' vedtægter," sagde programansvarlig Lykke Schmidt på DFM-konferencen om bæredygtighed.

Novo Nordisk' historie og værdier gør det naturligt for virksomheden at inddrage sociale og miljømæssige faktorer, men virksomheden er også tvunget til det.

"Medicinalindustrien har globalt et ret dårligt image, og vi må forholde os til mange dilemmaer i vores daglige arbejde, hvor vi eksempelvis bruger forsøgsdyr og anvender store energimængder i produktionen af insulin. Vi er nødt til at gå i dialog med omverdenen, for at kunne overleve og drive forretning," sagde Lykke Schmidt.

Forberedt på fremtiden

Helt i tråd med den tredobbelte bundlinje har Novo Nordisk erkendt, at klimaforandringer også noget, der angår virksomheden, da det er tidens største globale udfordring såvel miljømæssigt, økonomisk og socialt.

"Vi er nødt til at tage ansvar for samfundet ved at mindske vores energiforbrug og CO₂-udledning, som er

ret høj i en dansk sammenhæng. Derved tager vi samtidig ansvar for forretningen og forbereder os på en fremtid med begrænset adgang til fossile brændstoffer," sagde Lykke Schmidt.

I 2006 tilmeldte Novo Nordisk sig derfor Verdensnaturfondens Climate Savers Programme og forpligtede sig til at reducere virksomhedens CO₂-udledninger med 10 procent inden 2014. På baggrund af den forventede produktionsvækst repræsenterer det en relativ reduktion på cirka 65 procent.

For at nå de mål går Novo Nordisk tre veje: Man bruger LEAN-instrumenter til at øge produktiviteten, identificerer og gennemfører energibesparelser og sikrer en øget andel af vedvarende energi, hvilket blandt andet sker gennem en aftale med DONG Energy om at omdanne alle energibesparelser til køb af grøn elektricitet fra en ny vindmøllepark.

Det betaler sig

Selv om Lykke Schmidt ikke kan bevise, at bestræbelserne på at mindske energiforbruget og CO₂-udledningerne ligefrem fører til højere indtjening og aktiekurs, er hun overbevist om, at arbejdet betaler sig for Novo Nordisk.

Udover de rent kontante besparelser på energiregningen giver klimainsatsen blandt andet mere engagerede medarbejdere, øget innovation og bedre produkter, ligesom den er et bevis for virksomhedens bidrag til samfundet.

"Man skal ikke underkende, at klimainsatsen betyder en del for vores omdømme og branding. Vi er en af de lægemiddelvirksomheder, der har det bedste omdømme, og et af de områder, hvor vi adskiller os fra andre, er forholdet til patienten og omverdenen – herunder vores bekymring for miljøet og klimaet," fortalte Lykke Schmidt.

Hun understregede afslutningsvis, at virksomhedens kommunikation af arbejdet med bæredygtighed er en svær balancegang, da man risikerer at "få det lige i hovedet igen", når pressen går på jagt efter en god historie. Derfor skal man huske at fortælle, at bæredygtighed er en proces med store udfordringer og ikke noget, man opnår fra den ene dag til den anden.

Den tredobbelte bundlinje



TEGNEBOGEN VEJER TUNGERE END IDEALER

Bæredygtighed er kun interessant for danskerne, hvis det er privatøkonomisk rentabelt, fastslår senioranalytiker Henrik Drusebjerg fra Nordea. Han begynder at kunne se lys for enden af tunnelen i den økonomiske krise, men advarer samtidig om, at vi globalt set står over for en ny politisk og økonomisk virkelighed.

Indlæg af **HENRIK DRUSEBJERG**, senioranalytiker, Nordea

Når danskerne investerer og sparer op, er formålet især at sikre sig et økonomisk fundament for en fremtidig tilværelse som pensionist. Ethiske og miljømæssige hensyn spiller ikke nogen særlig rolle, når vi overvejer, hvor vi skal placere vores opsparing og investeringer.

Derfor skal man ikke forvente, at danskerne vil investere i energiforbedringer og miljørigtige bygninger af rent idealistiske grunde.

"Det bæredygtige skal være privatøkonomisk rentabelt, ellers har det ikke danskernes interesse. Det må jeg desværre skuffe jer med," sagde senioranalytiker Henrik Drusebjerg fra Nordea på DFM-konferencen om bæredygtighed i eksisterende bygninger.

Her gennemgik han den aktuelle finansielle situation og kom med sit bud på, hvilke konsekvenser den økonomiske krise vil få på længere sigt.

Henrik Drusebjerg fastslog, at alle virksomheder er påvirket af krisen i mere eller mindre grad, men at der samtidig er små tegn på, at den økonomiske nedtur nærmer sig sin afslutning.

Spæde tegn på vækst

"Vi kan se lys for enden af tunnelen, selv om det er for tidligt at afblæse den økonomiske krise. Det ser stadig skidt ud med vækstudsigterne, men der er spæde tegn på, at det er på vej i den rigtige retning, og vi tror, at de astronomisk store hjælpepakker vil begynde at virke i slutningen af året," sagde Henrik Drusebjerg.

"Samtidig vil langt de fleste danskere i de kommende år få flere penge mellem hænderne og dermed større forbrugspotentiale. Medmindre de er blandt dem, der kommer til at miste deres arbejde," tilføjede han.

Ifølge Henrik Drusebjerg er løsningen af problemerne i den finansielle sektor helt afgørende for, at der igen bliver penge til eksempelvis at investere i energimæssige forbedringer i eksisterende ejendomme.

Kina kommer!

Når vi kommer ud af krisen, skal vi imidlertid indstille os på en helt ny global politisk og økonomisk virkelighed, forklarede Nordea-analytikeren.

"Vi er i gang med at se et skifte i verdensøkonomien, hvor Asien vil tilkæmpe sig magt i kraft af yderligere økonomisk vækst. Den asiatiske vækst har været stor i de seneste mange år og Asien har haft langt mindre tab som følge af finanskrisen end den vestlige verden," sagde Henrik Drusebjerg.

Kina har allerede overhalet Tyskland og er i dag verdens tredje største økonomi. I fremtiden vil Kina blive verdens største økonomi med en meget stor middelklasse, der vil lægge et stort pres på verdens ressourcer," sagde Henrik Drusebjerg.

En anden prisudvikling

En anden ting, som vi skal til at vænne os til, er en langt lavere udvikling i ejendomspriserne, end vi har oplevet gennem flere årtier.

"Renten er faldet nærmest uafbrudt i 30 år, og i samme periode er ejendommene steget i værdi i nogenlunde samme takt. Nu er renten nær nul, og dermed kan ejendommene ikke stige mere. Der vil stadig være en vis vækst på grund af inflation og forbedringer, men vi skal se frem til en helt anden prisudvikling end i de seneste 30 år," fastslog Henrik Drusebjerg.

Se alle slides på www.dfm-net.dk

Slides fra de forskellige indlæg kan ses på DFM's hjemmeside www.dfm-net.dk

Lejere vil lige som alle andre gerne spare på energien i boligen, hvis det kan betale sig og ikke er for besværligt. Men de skruer ikke ned af hensyn til klimaet, siger fremtidsforsker.

DET STORE FLERTAL GÅR IKKE OP I KLIMA

Indlæg af fremtidsforsker
JESPER BO JENSEN

Vi vil gerne spare på energien, men det er mere af hensyn til vores egen pengepung end af hensyn til klimaet. Det konkluderer fremtidsforsker Jesper Bo Jensen fra Fremforsk på baggrund af forskellige undersøgelser.

På DFM-konferencen om bæredygtighed i eksisterende bygninger fortalte han om, hvad klimaudfordringen og energiforbrug betyder for lejerne i dag og i fremtiden.

En ny interviewundersøgelse viser ifølge Jesper Bo Jensen, at boligens energiforbrug har meget stor betydning for 40 procent af alle danskere, mens kun 16 procent mener, at det har mindre eller ingen betydning.

"Dem, der er optaget af boligens energiforbrug, er ikke de samme, som dem, der bekymrer sig om klimaet. Det store flertal går ikke meget op i klimaet. Når energiforbruget betyder noget, er det fordi, det rammer folk på pengepungen, og det har størst betydning for de ældre, mens de unge ikke bekymrer sig så meget om det," fortalte Jesper Bo Jensen, som ikke mener, at den aktuelle fokusering på klima, CO₂ og miljø vil fortsætte ret længe.

"Alle er for miljøet, og CO₂ er hot. Det varer lige så længe som sidste gang, der var fokus på miljøet – altså 3-4 år i Danmark. Det er den tidshorisont, hvor vi kan følge en trend, for så er trendsætterne hastigt på vej videre til noget andet," sagde fremtidsforskeren.

Vi kender ikke vores forbrug

I en anden ny interviewundersøgelse siger flertallet, at de gerne vil spare på elforbruget, men de interviewede

kender faktisk ikke deres eget elforbrug. Både de unge, børnefamilierne og seniorerne er tilfredse med deres eget forbrug – seniorerne dog kun, hvis den årlige regning ikke stiger voldsomt, mens børnefamilierne har andre bekymringer.

"Børnefamilierne kender ikke nødvendigvis prisen på el. De har en travl hverdag med børn og frygter først og fremmest nedbrud i hjemmets maskinpark. Hvis vaskemaskinen ryger, er der virkelig krise," sagde Jesper Bo Jensen.

Lejeboligerne bebos især af unge i 20'erne og begyndelsen af 30'erne, enlige og fraskilte samt ældre og socialt udsatte. For disse grupper gælder det ifølge Jesper Bo Jensen, at de gerne vil være med på bæredygtighedsbølgen, men tiltagene skal ikke koste ekstra og helst give økonomiske besparelser. Samtidig mener lejerne, at det skal være let og uden besvær – de orker ikke flere bekymringer – men samtidig må løsningerne gerne være smarte og se godt ud.

Reguleringer er nødvendige

"Lejerne vil gerne reducere el- og varmemeforbruget, men det er noget, som andre skal ordne for dem. Moderne mennesker har ikke tid og viden til at løse de problemer. Resultaterne på dette område opnås ikke ved de gode viljers vilkårlighed men gennem politiske reguleringer. Det er samfundsøkonomisk fornuftigt," fastslog Jesper Bo Jensen.

Han pegede dog samtidig på, at store reduktioner i energiforbruget vil give staten et kæmpe finansieringsproblem, da indtægten fra energiafgifter så også vil blive mindre.

"Staten bliver fattigere, hvis vi sænker energiforbruget, og det vil så medføre, at staten hæver afgifterne endnu mere. På den måde er der nogle ting, som ikke hænger sammen, men det er politik, så forvent ikke rationelle løsninger," lød det advarende fra fremtidsforskeren.

Fremtidens energi i huset:
Fra passivhus til aktivhus



Der er et stort potentiale for at reducere energiforbruget i Danmark, og det vil gavne økonomien, klimaet, miljøet og eksportsektoren, siger klima- og energiminister Connie Hedegaard. Bygherrerne skal stille krav og energieffektivitet skal tænkes ind i alle projekter fra starten, mener ministeren.

KLIMAUD- FORDRINGER GIVER NYE MULIGHEDER

Indlæg af **CONNIE HEDEGAARD**, Klima- og energiminister

I 2020 vil energiforbruget i vores hjem, kontorer og industribygninger automatisk blive styret af trådløse apparater, der selv sørger for at regulere lyset, skruer ned for varmen og give os besked, hvis der bruges for store mængder energi.

Sådan lyder en af klima- og energiminister Connie Hedegaards visioner for fremtiden – en fremtid, hvor vi ved at sænke energiforbruget og anvende flere vedvarende energikilder imødegår truslen om katastrofale klimaforandringer. Det fortalte hun som hovedtaler på DFM-konferencen om bæredygtighed i eksisterende bygninger.

”Det skal være helt enkelt at styre forbruget, og det er helt afgørende at synliggøre tingene. Hvor mange er eksempelvis bevidste om elforbruget derhjemme i det daglige? Det intelligente samfund og hjem er ikke så langt væk, men der er fortsat behov for nye teknologiske løsninger,” sagde Connie Hedegaard.

En sjælden chance

Ministeren kalder klimaforandringerne ”en af de største udfordringer i verden”, men ser samtidig det store fokus på problemerne – ikke bare i Europa men også i Kina, USA og olielandene i Mellemøsten – som en sjælden chance for at tænke i helt nye muligheder og løsninger.

”Der skal findes globale løsninger på problemerne, men der skal også sættes ind nationalt. Der er et gigantisk potentiale for at reducere energiforbruget i Danmark til gavn for både økonomien, klimaet, miljøet og



eksportsektoren,” sagde klima- og energiministeren, der glædede sig over, at branchen selv sætter fokus på emnet gennem konferencer og andre tiltag.

”Der er brug for, at enhver bygherre stiller krav og tænker energieffektivitet ind i alle projekter fra starten. Det er simpelthen for uøkonomisk ikke at gøre det, og teknologierne er der allerede som hyldevarer i de fleste tilfælde. Hvis I fokuserer på energibesparelser, øges efterspørgslen på teknologierne, og dermed er I med til at rykke tingene i den rigtige retning,” sagde Connie Hedegaard.

Energimærkningen til revision

Fra statens side er der allerede mange nye tiltag på området i form af blandt andet grønne afgifter, skærpelse af bygningsreglementet, øget forskning på energiområdet, renoveringspulje til forbedringer og mere attraktive tilskud og finansieringsmodeller for energiløsninger i almene boliger, fortalte ministeren.

”Vi ser også på energimærkningen, som ikke fungerer i dag. Vi forsøger nu at få den ændret, så den bliver den bliver nemmere og mere overskuelig at bruge. For eksempel skal energiregnskabet være mere tydeligt,” sagde Connie Hedegaard. Hun fremhævede også det nye videntcenter for energibesparelser i bygninger.

”Centret har fokus på, hvordan man kan få viden om energibesparelser ud til håndværkere, rådgivere og entreprenører. De smarte løsninger spredt sig ikke automatisk, og vi skal blive bedre til at dele og formidle viden

på området,” sagde Connie Hedegaard, der indviede centret på Teknologisk Institut i slutningen af marts.

Kom med ideerne

Klima- og energiministeren ser store muligheder for danske virksomheder og dansk teknologi inden for klima-, energi- og miljøområdet i de kommende år. Især hvis det lykkes, at få vedtaget en aftale på klimatopmødet i København i december.

”Vi har meget i gang på politisk plan, men det er kun starten. Hvis vi får en aftale på i København, bliver der markeder, der er så store, at det bare handler om at komme i gang. Det gælder om at være først, hvis man vil udnytte mulighederne,” fastslog Connie Hedegaard.

I den efterfølgende spørgeseance blev der blandt andet peget på lejeloven som en barriere for at lave energiforbedringer i eksisterende byggeri og faren for bureaukrati i forbindelse med en ny ordning for energimærkninger. Det fik Connie Hedegaard til at opfordre deltagerne til at orientere ministeriet om, hvor der kan være problemer i forhold til love og regler.

”I må sørge for, at Klima- og Energiministeriet får at vide, hvis der er barrierer rundt omkring. Det er vores opgave at inspirere ministerier på dette område, men vi får ikke inspirationen som guddommelige åbenbaringer – de skal komme et sted fra,” understregede Connie Hedegaard.



LEJELOVEN BLOKERER FOR ENERGIRENOVERINGER

Uklare og komplicerede regler i lejelovgivningen giver såvel økonomiske som juridiske barrierer for bæredygtige renoveringer i udlejningsejendomme, mener Ejendomsforeningen Danmark.

Indlæg af **MOGENS DÜRR,**
advokat, Ejendomsforenin-
gen Danmark

Det burde være så enkelt. Alle vil gerne spare på varmen, reducere energiudgifterne og mindske CO₂-udledningen ved at gøre bygningerne mere bæredygtige gennem energirenoveringer. Men når det kommer til udlejnings-ejendomme, bliver det straks mere kompliceret, for her er der en række barrierer for bæredygtige renoveringer.

Det fortalte juridisk konsulent og advokat Mogens Dürr fra Ejendomsforeningen Danmark på konferencen om bæredygtighed i eksisterende bygninger, hvor han illustrerede problemerne set fra udlejers side med eksempler fra en række konkrete tvister mellem udlejere og lejere.

Udlejere mangler incitament

Hovedproblemet er ifølge Mogens Dürr, at lejerne straks får glæde af en energirenovering i form af lavere varmeudgifter, mens energirenoveringen for udlejerne er en investering, som de langt fra kan være sikre på at få hjem igen. Dermed har udlejerne ikke noget økonomisk incitament til at lave energirenoveringer.

Hvis udlejer skal investere i energiforbedringer, er det nødvendigt, at investeringerne bliver forrentet tilfredsstillende, og det kan kun ske ved at hæve lejen i form af en såkaldt forbedringsforhøjelse. Men i lejeloven er der ingen klar definition af, hvad en forbedring er, og dermed er der en risiko for, at en del af renoveringen i stedet vil blive karakteriseret som vedligeholdelsesarbejde af huslejenævnet under en senere tvist med lejerne.

”Hvis man som privatudlejer gennemfører forbedringer i form af energirenoveringer og på den baggrund varsler en forbedringsforhøjelse, får man ikke lov at føre hele investeringen over i huslejeforhøjelsen, for der skal foretages fradrag for blandt andet sparet vedligeholdelse,” fortalte Mogens Dürr.

Det betød i en konkret sag, at 2/3 af udgiften på fire mio. kr. til udskiftning af et varmeanlæg blev karakteriseret som sparet vedligehold.

Lang investeringshorisont

En anden økonomisk barriere opstår, fordi den samlede leje ikke må overstige det lejedes værdi, og dermed er der ifølge Mogens Dürr risiko for, at man ikke kan få hele renoveringsudgiften hjem igen.

Dertil kommer, at tidshorisonten for at tjene investeringen hjem gennem forbedringsforhøjelser er 20-30 år, hvilket er en usædvanlig lang investeringshorisont. Endelig er de forbedringsarbejder, som giver store energibesparelser – individuel opvarmning med fjernvarme,

termostatventiler og udskiftning af vinduer, typisk allerede lavet. I dag vil energiinvesteringer ofte være mere avancerede og dermed er det svært for udlejer at vide, om investeringen kan tjenes hjem igen.

Et varslingstyranni

Udover de økonomiske barrierer er der også barrierer af juridisk art. Det gælder ikke mindst det, som Mogens Dürr kalder ”varslingstyranni”.

”Reglerne for varsling af renoveringer er meget omstændelig med komplicerede formkrav – især inden for boliglejemål, men også på erhvervslejemål. Det medfører, at udlejer let kan komme til at lave fejl, som betyder at lave den ønskede lejeforhøjelse ikke går igennem,” fortalte Mogens Dürr.

Reglerne varierer afhængig af bl.a. ejendomstype, lejeforhøjelsens størrelse og hvorvidt der er beboerrepræsentation eller ej. Der er bl.a. regler for høring af beboerrepræsentationen inden iværksættelse, afholdelse af møde med beboerrepræsentationen, varsling af adgang, varsling af iværksættelse, varsling af foreløbig lejeforhøjelse og varsling af endelig lejeforhøjelse.

De stramme varslingsregler og formkrav betød i en konkret sag om en vinduesudskiftning, at udlejer slet ikke kunne gennemføre en lejeforhøjelse, da beboerrepræsentationen ikke var blevet hørt. I en anden sag blev den årlige lejeforhøjelse begrænset fra 2,9 mio. kr. til 2,5 mio. kr. på grund af formfejl ved varsling af iværksættelse.

Dertil kommer, at lejerne har omfattende indsigelsesmuligheder – bl.a. imod varsling og imod lejefastsættelsen i øvrigt.

Konkrete forslag

For at øge udlejernes incitament til bæredygtige renoveringer er det ifølge Mogens Dürr nødvendigt at fjerne disse barrierer: Helt konkret foreslår han:

- en klarere definition af energibesparende foranstaltninger og nødvendige følgearbejder som forbedringsarbejder
- energibesparende foranstaltninger skal ikke være begrænset af det lejedes værdi
- forenkede varslingsregler
- mulighed for at udlejer midlertidigt råder over lejemålene
- højere gebyr for huslejenævnsager, som skal betales af lejer.

Kravene til energiforbruget i den eksisterende bygningsmasse skal skærpes, hvis målene om mindre CO₂-udledning skal nås. Samtidig skal energiforbedringer markedsføres bedre, så det ikke kun handler om at spare energi, men også om indeklima og arkitektur, lyder det fra kontorchef i Erhvervs- og Byggestyrelsen.

BÆREDYGTIG FM

Indlæg af KATRINE WINDING, kontorchef, Erhvervs- og byggestyrelsen

BÆREDYGTIGHED SKAL MARKEDSFØRES BEDRE

Bæredygtighed handler om mange ting, men byggeri kan man ikke se bort fra alene af den grund, at bygninger står for 40 procent af energiforbruget i Danmark. Derfor blev der i den energiaftale, som regeringen sidste år vedtog med stort flertal, blandt andet indført skrappe krav til energiforbruget i nye huse.

Ifølge aftalen skal energiforbruget i nybyggede huse være nedsat med 75 procent i 2020, men allerede i 2010 vil energikravene blive skærpet, så nye huse skal bruge 25 procent mindre energi end i dag.

Man kan imidlertid ikke nøjes med at fokusere på nybyggeri, hvis målene om at mindske energiforbrug og CO₂-udslip, skal nås. Det fastslog kontorchef Katrine Winding fra Erhvervs- og Byggestyrelsen på en konference om bæredygtighed i eksisterende bygninger, som DFM og Ejendomsforeningen Danmark stod bag i begyndelsen af april.

"Nybyggeriet skal fremtidssikres ved hjælp af blandt andet energikrav, men da under en procent af bygningsmassen udskiftes årligt, er vi også nødt til at se på det eksisterende byggeri. De skrappe krav til nybyggeri, skal også kunne anvendes på de allerede eksisterende bygninger," sagde Katrine Winding.

Flere veje til mindre forbrug

Ifølge Katrine Winding er der flere veje til at mindske energiforbruget i den eksisterende bygningsmasse. Det handler blandt andet om at:

- skærpe kravene til komponenter i forbindelse med renovering og ombygning. Men det er afgørende for succes, at tiltagene også er privatøkonomisk rentable.
- øge anvendelsen af ESCO-modeller (Energy Service Company), der er en metode til at fremme energiinvesteringer, da investeringen bliver betalt af energibesparelser. Det er en oplagt vej at gå – ikke mindst i det offentlige, hvor flere kommuner allerede er i gang.
- fremme energibesparelser i lejligheder. Der er det nød-

vendigt at se nærmere på reglerne i lejelovgivningen, som kan udgøre en barriere.

· fremme viden om energiforbrug gennem forbedret energimærkning, bedre datagrundlag via BBR-registret, kampagner og et nyt videncenter for energibesparelser i bygninger, som netop er indviet.

"Penge og tilskud gør det ikke alene. De store friværdier i de seneste år har ikke medført mange energiforbedringer i vores huse. Derfor er det også et spørgsmål om at få markedsført energiforbedringer bedre og fortælle, at det ikke kun er et spørgsmål om en lavere energiregning," sagde Katrine Winding.

Bedre indeklima

Ifølge kontorchefen handler bæredygtighed og fremtidssikring af bygninger ikke kun om klimaskærmen, men også om et bedre indeklima, arkitektonisk kvalitet samt tilpasning til ændret klima.

"Vi tilbringer 90 procent af vores tid inden døre, og indeklimaet er vigtigt for sundhed, produktivitet og livskvalitet. Der er brug for en ny indeklimastandard – en hurtig og nem måde at klassificere bygninger på, ligesom vi skal have bedre viden om indeklimaet i lavenergibygninger. Kan eksempelvis de skrappe krav til ventilation sænkes uden at gå på kompromis med komforten," sagde Katrine Winding.

Hun sluttede med at understrege, at de skærpede regler på energiområdet stiller store krav til nytænkning og tværgående kompetencer i byggeriet, men at det samtidig rummer et stort potentiale for danske virksomheder.

"Det er en stor opgave, som kræver teknologisk og produktmæssig udvikling. Danmark har allerede en stærk position inden for klimavenlige løsninger i byggeriet, men der er flere gevinster at hente fremover ved at tænke endnu mere i helheds løsninger på energiområdet, sagde Katrine Winding.

BÆREDYGTIG FACILITIES MANAGEMENT

AF OLE EMIL MALMSTRØM,
bestyrelsesmedlem i DFM,
Nordic FM og Euro FM

**Bæredygtig adfærd er nu et krav til fremtidsorienterede virksomheder
– som kun Facilities Management kan løfte.**



Konferencen den 2. april 2009 – arrangeret af DFM og Ejendomsforeningen Danmark – satte fokus på at bæredygtig adfærd nu og fremover bliver en lige så vigtig parameter for en virksomhed, som en ordentlig økonomi og dokumenteret kvalitetssikring.

Vil du som virksomhed, offentlig som privat, respekteres og være attraktiv for kunder og medarbejdere, er bæredygtig adfærd et must.

For kunderne er det afgørende at vide, at dine produkter, hvad enten der er tale om fysiske varer eller serviceydelser, er frembragt etisk, og herunder i respekt for miljøet, som vi og de næste generationer er afhængige af.

For at kunne rekruttere og fastholde de rigtige medarbejdere, er det afgørende at de ansatte føler, at

de er med til at gøre en forskel for miljøet, som anerkendes.

Foruden selve kerneproduktionen, som specifikt for den enkelte virksomhed, skal foregå på det bedst mulige bæredygtige grundlag, ligger for de allerfleste virksomheder langt de største miljømæssige gevinster i at fokusere på faciliteringen af kernevirksomheden. Alene ejendomsdriften indeholder et enormt potentiale for en forbedret energi og CO₂ balance, men også rengøring er en vægtig parameter i miljøregnskabet.

Det er tankevækkende, at 40 procent af energiforbruget og CO₂-udslippet i Danmark relaterer til ejendomsmassen. Langt mere end der genereres af den trafik, som er højt på den politiske dagsorden.

Dansk Facilities Management – netværk (DFM)

blev etableret i 1991 og har i dag over 200 medlemmer. Medlemmerne er spredt ud over hele Danmark og er i vidt forskellige virksomheder og brancher – fra facilities managers i private virksomheder, entreprenørvirksomheder, rådgivere og leverandører til offentlige virksomheder og institutioner.

Denne brede sammensætning af medlemmerne giver god mulighed for at etablere netværk i netværket, hvor der udveksles erfaringer og diskuteres konkrete problemstillinger.

Formålet for Dansk Facilities Management – netværk er

- at udvikle fagområdet,
- at udbrede og udveksle viden om Facilities Management,
- at fremme samspeilet mellem praksis, uddannelse og forskning
- at være bindeled til den internationale udvikling på området.

DFM aktiviteter hele året

I løbet af året afholdes en række møder, workshops, studierejser og konferencer ofte i samarbejde med andre faglige netværk.

Derudover bruger medlemmerne hjemmesiden aktivt. Her er der adgang til artikler, links og nøgletal, der kan bruges i arbejdet med Facilities Management.

Et DFM medlemskab giver adgang til nyeste viden og erfaringer fra ind- og udland og inspiration til at bruge Facilities Management aktivt i virksomheden. Medlemskab for virksomheder: 6.000 kr. årligt. Personligt medlemskab: 1.500 kr. årligt. Studerende: 150 kr. årligt

Nu kan man jo hævde – som det også blev fremført på konferencen 2. april – at netop også ejendomme er i fokus, idet der er sket en række tiltag med stadig større opstramninger af kravene i byggeloven og i Bygningsreglementet om energivenlige bygninger. Og selvom disse lovkrav også nu relaterer til større ombygninger, har de reelt kun virkelig effekt i nybyggeriet.

På konferencen fremkom den oplysning, at nybyggeri årligt udgør 1 procent af den samlede bygningsmasse i Danmark. Det betyder, at 99 procent af ejendommene sker der ikke nogen væsentlig energi og miljøforbedring i, og at det vil tage 100 år, før de mange gode tanker, der er nedlagt i byggelovgivningen, er slået igennem.

Bygningsreglementet kan altså ikke stå alene, hvis vi skal bevæge os mod et bæredygtigt miljø, men det er et godt signal og inspiration for den adfærdsændring til opmærksomhed og fokus på, hvorledes vi bærer os ad i dagligdagen, og hvilke mål vi bør sætte os.

Netop klima- og energiminister Connie Hedegaard understregede på konferencen, at målene og den politiske vilje til at gennemføre dem er det helt afgørende. Eksempelvis har Århus kommune meldt ud, at Århus by vil være CO₂-neutral i år 2030, og direktør Lars Holten, Carlsberg Ejendomme fortalte om den nye by på Carlsberg i Valby, at det ville blive en CO₂-neutral by. Som han påpegede er det et ambitiøst mål. Først og fremmest fordi vi ikke i dag ved, hvordan det skal kunne lade sig gøre. Men heller ikke præsident Kennedy viste, hvordan mennesket kom til Månen, da han proklamerede viljen til at det skulle USA, og uden hvilken vilje, USA ikke havde nået til Månen.

Således også for ejendomme og den energi- og CO₂-belastning brugen af dem udgør. Det er viljen til en ændret adfærd, der fører til et bæredygtigt miljø i den enkelte virksomhed – og dermed for samfundet.

Selvfølgelig er der i dag samtidig en viden om en række praktiske tekniske og organisatoriske hjælpemidler, man kan betjene sig af for at synliggøre effekten af de store investeringer, der ind imellem skal til, samt til at påvise hvilke rent tekniske løsninger, der ligger for.

Der er allerede opsamlet og dokumenteret en mængde viden om, hvorledes vi rent teknisk vil kunne forbedre ejendommens energitilstand, og hvorledes investeringerne rent økonomisk tilbagebetales. Og kniber det med likviditeten – eksempelvis i den offentlige sektor – findes nu ESCO-modeller, som Ole Sundman fra DONG redegjorde for på konferencen. I samme forbindelse blev det påpeget, at en gulerod eller pisk kunne blive, at samfundet fremover gjorde ejendomsbeskatningen afhængig af niveauet på ejendommens energimærke.

Inspirerende var det at høre programansvarlig for Climate Action Lykke Smidt fra Novo Nordisk berette om, hvorledes Novo til fulde havde lykkedes med at opnå en uvurderlig branding som på alle måder bæredygtig virksomhed. I en ellers udskældt medicinalbranche, hvor alle ellers mistænkes for skjulte dagsordener, har været helt afgørende for Novo's image overalt i verden, samtidig med, at det er med til at Novo har rekrutteret de bedste medarbejdere, der samtidig forstår og udøver en bæredygtig adfærd i alt, hvad de foretager sig i hverdagen.

Som Lykke Smidt påpegede, er der mange lavt hængende frugter, det er nemt at plukke. Samtidig understregede hun, at bæredygtighed og specielt bæredygtig adfærd er en proces!

Konferencen understregede tydeligt det kolossale ansvar, men også den inspirerende opgave, der påhviler Facilities Management for gennem både tekniske løsninger, men ikke mindst organisatorisk at påvirke og ændre adfærden hos de, der anvender bygningerne og øvrig facilitering af virksomheden.

Den dygtige og opmærksomme Facilities Manager kan her gøre en forskel og initiere et bæredygtigt miljø for virksomheden – og dermed for samfundet – samtidig med, at der tjenes penge på de fornuftige miljøinvesteringer og virksomhedens image imødekommer fremtidens forventninger om bæredygtig adfærd.



**Pause under konferencen
om Bæredygtig FM**



BÆREDYGTIG FM

'ACTIVE HOUSE'

Det første 'Active House' som netop er åbnet i Lystrup skal vise vejen til energirigtigt byggeri med masser af dagslys og frisk luft

AF ELLEN KATHRINE HANSEN
Projektleder, arkitekt MAA,
VKR Holding

40 procent af energiforbruget i de industrialiserede lande bruges i bygninger. I klimadebatten er reduktion af brugen af fossil energi, og derved udledning af CO₂ i bygninger, derfor en betydelig udfordring. Samtidig tilbringer mennesker 90 procent af deres liv inde i bygninger og op mod 30 procent har for dårligt indeklima. Der er således behov for at udvikle bygninger, der kombinerer et sundt og komfortabelt indeklima med et reduceret energiforbrug som fundament for et bæredygtigt samfund.

Solen leverer ca. 15.000 gange mere energi til jordkloden end vores samlede energibehov. Energidebatten

skal derfor ikke handle om at begrænse os ved at lukke os inde i 'glughulsarkitektur,' men derimod om at åbne for spændende muligheder for at udvikle aktive huse, der for alvor 'høster' solens energi og i lyse og luftige huse fremkalder dagslysets tekniske og æstetiske potentialer.

VKR Holding ejer forretningsområder indenfor ovenlysvinduer, facadevinduer, solafskærmning, naturlig ventilation og termisk solvarme. Disse områder er centrale i udviklingen af bæredygtigt byggeri. Med afsæt i vores mission om at bringe dagslys, frisk luft og bedre miljø ind i menneskers hverdag har vi i VKR Hol-

Husets kompakte form tager afsæt i det traditionelle 1½ etages parcelhus, hvor kippen er forskudt lidt mod nord, så der opstår en stor sydvendt tagflade, hvor solens energi høstes i solceller og hvor solen opvarmer vandet i solvarmepaneller der, kombineret med en sol-

VKR Holding indgår herudover i samarbejde om andre projekter, der opføres efter 'Active House' principperne. Helt aktuelt er samarbejdet med Hørsholm Kommune om opførelsen af 'Danmarks mest klimavenlige børneinstitution', som skal sikre at børn i kommunen får mulighed for at færdes i et hus, der producerer samme mængde energi som det forbruger og samtidig har masser af dagslys og frisk luft. Den aktive børnehave skal skabe rammerne, oplevelserne og den adfærd, der giver børnene en basal forståelse for balancen mellem energiproduktion og -forbrug samt mellem mennesket og naturen.

[illegible]

15

BYGHERRERNE SKAL STILLE KRAV – OGSÅ TIL BÆREDYGTIGHED!



AF PERNILLE HEDEHUS,
Niras

Bygherrerne får som udgangspunkt det, de beder om – hvis der kun stilles krav til anlægsøkonomien, er det den, der fokuseres på!

Mange bygherrer er rigtig dygtige til at fortælle, hvad et byggeri må koste i anlæg, men desværre dårlige til stille krav til driften. Når en bygning først er opført, er der mange ting, der er umulige – eller i hvert fald uhyre bekostelige – at lave om på. Faktisk koster ændringer penge allerede fra det første forslag foreligger.

Bygherrerne er generelt dårlige til at finde ud af, hvad de vil, når det drejer sig om bæredygtighed. Der er mange, der har gode intentioner, men som er dårlige til at formulere dem konkret – derfor får de ikke stillet krav i tide.

Hvis bygherrerne på forhånd kan sige, hvad de vil have for pengene ved at stille målbare krav til f.eks. bæredygtighed og driftsøkonomi, får de også løsninger, hvor disse krav er opfyldt. Hvis de ikke stiller krav, får de det i hvert fald ikke. Normalt udarbejder man driftsplanner, der passer til det hus man har fået – hvad med at stille krav til driften først og dermed få et hus, der kan leve op til kravene?

I de tilfælde, hvor det ikke er bygherren, der skal bruge bygningen, bør kommende brugere og driftsfolk om muligt høres. Bygherrerne skal tænke langsigtet og stå fast ved deres krav!

Totaløkonomi

Man kan købe for billige løsninger – nemlig dem, der ender med at blive de dyreste! Det føles godt at kunne spare på anlægsøkonomien, men glæden kan være kortvarig. Det kan komme til at gøre ondt i drift- og vedligeholdelsesøkonomien hver eneste år gennem hele byggeriets levetid.

Udformningen af et nyt byggeri, vælges desværre ofte ud fra, hvordan det ser ud udefra – og ikke ud fra f.eks. husets energiformåen, indeklima eller vedligeholdelsesegenskaber. Der skal tages større hensyn til driftsøkonomi og driftsforhold i det hele taget, og der skal tænkes i integrerede løsninger – f.eks. ved at inddrage driftsfolk allerede i planlægningen.

Et bæredygtigt byggeri er økonomisk

Arbejdet med bæredygtighed går – i modsætning til, hvis man alene beskæftiger sig med miljø – ud på at få hensynet til miljøet, de sociale forhold og økonomien til at gå op i en højere enhed. Et bæredygtigt projekt er i sagens natur også økonomisk bæredygtigt.

Visse ting er nemme at sætte økonomi på – f.eks. tiltag, der kan spare på el, varme, vand eller materialer. Man kan både ved at bruge færre materialer og vælge materialer, der har længere levetid spare penge. Det er til gengæld ikke altid, at man – hvis man medtager omkostninger til drift og vedligehold eller tænker i levetid – sparer penge ved at købe billigst.

Når det drejer sig om de bløde miljøtiltag – f.eks. indeklima og arbejdsmiljø – eller de tiltag, der kan gøres for at hæve den sociale bæredygtighed, er det sværere at sætte økonomi på. Ikke fordi der ikke er fordele, men fordi vi ikke er vant til at regne på, hvad bedre indeklima (færre sygedage og højere effektivitet) eller bedre arbejdsmiljø (færre skader) betyder økonomisk. Man kobler simpelt hen ikke tiltagene med "besparelserne" – hvis man kan kalde dem sådan.

Endnu sværere bliver det, hvis man skal prøve at sætte økonomi på f.eks. forbedret livskvalitet for plejehjemsbeboere eller bedre sikkerhed på skolevejen. Det er ikke alt, der kan eller skal gøres op i penge.

Timing

Der er efterhånden rigtigt mange bygherrer, der ønsker bæredygtige huse. Bæredygtighed giver mange fordele både på kort og langt sigt. Det er dog uhyre væsentligt at bygherren har styr på timingen. Det sker alt for ofte, at kravene stilles for sent og for vagt.

Kravene skal formuleres, så de er målbare, og kravene skal stilles tidligt (læs før der tegnes). Så får man bygninger, der i de efterfølgende mange års drift fungerer såvel socialt, miljømæssigt og økonomisk!

ISS skaber overskud hos DAKO

“Vi kan mærke, at det er professionelle folk, vi har at gøre med, så vi føler os i gode hænder,” siger Kim Christophersen, Director hos DAKO, om deres outsourcing til ISS.

DAKO i Glostrup producerer anti-stoffer til at diagnosticere kræft med. Faktisk bliver ca. halvdelen af alle kræfttilfælde i verden diagnosticeret med hjælp fra DAKO. Og det siger sig selv, at der bliver produceret efter de strengeste procedurer og under den skarpeste overvågning fra myndighederne.

Alligevel – eller måske netop derfor – har DAKO valgt at outsource deres facility services til ISS.

Formålet er primært at forbedre processerne omkring facility og vedligeholdelse, sekundært at opnå besparelser på det, der ikke er DAKO's kerneopgave.

I dag arbejder 30 ISS medarbejdere hos DAKO med alt fra teknisk support af produktionsanlæg over reception og postomdeling til rengøring og vedligeholdelse af bygninger. 15 af medarbejderne har ISS overtaget fra DAKO. Til sommer overtager ISS også kantinen og tilføjer dermed 10 flere medarbejdere – så næsten hver tiende medarbejder hos DAKO i Danmark er ansat hos ISS.

Fokus på kerneforretningen

Kim Christophersen, Director på DAKO, syntes selv, at outsourcing af teknisk udstyrssupport til ISS var lige lovligt ambitiøst, første gang han hørte om det. Han forstod godt, hvorfor almindelig facility services kunne overgå til ISS, men den tekniske support? Og vedligeholdelsen af produktionsudstyret? Turde de lukke nogle så tæt ind på deres kerneforretning?

“Jeg var tvivlende i starten, men allerede nu kan jeg se, at det er en god ide. Det er en risiko, vi har taget, men det siger en masse om, hvor stor vores tillid til ISS er. Den tekniske support er et fint eksempel på, at supporten fungerer rigtig godt efter outsourcingen”, siger Kim Christophersen fra DAKO og fortsætter:

“Vi havde tre mand fra ISS siddende herude i to-tre måneder før vores medarbejdere blev overdraget til ISS, og så har vi kommunikeret, kommunikeret og kommunikeret om det hele. Helt åbent. Der har ingen skjulte dagsordener været. Jeg tror, at det er det, der har gjort processen relativt let.”

Tilfredse medarbejdere

DAKO's medarbejdere har taget positivt imod omstillingen til ISS.

“Selvfølgelig var vi chokerede, da vi fik at vide, at vi skulle overdrages til ISS. For hvad har ISS med os og vores fagområde at gøre. Det tog en uges tid, så havde vi opdaget, at det her bliver meget bedre end før,” fortæller Hans Just, som er tømmer hos DAKO og nu er ansat hos ISS.

DAKO kommer til at høste store synergi-effekter ved at have mange forskellige faggrupper samlet i en Integreret Facility Service aftale med ISS og vil derfor kunne se frem til besparelser på ca. 15%. Folk hjælper hinanden, når der er brug for det. Receptionisten kan godt give posten en hånd, ligesom rengøringsfolkene lige rydder et mødelokale for kantinen. Det skaber ånden: “Work smarter – not harder”.



“Jeg var tvivlende i starten, men allerede nu kan jeg se, at det er en god ide. Det er en risiko, vi har taget, men det siger en masse om, hvor stor vores tillid til ISS er. Den tekniske support er et fint eksempel på, at supporten fungerer rigtig godt efter outsourcingen.”

MARKEDET FOR FM I DANMARK – RESULTATER FRA EN NY UNDER- SØGELSE

Hovedtal fra undersøgelsen

Det samlede marked for FM i 2008 er opgjort til

- 59,1 mia. kr. for det potentielle marked
- 36,7 mia. kr. for det faktiske marked
- Outsourcingsgraden er således på 62 procent

I alt 375 virksomheder har deltaget i telefoninterviews fordelt på

- 272 kunder
- 103 leverandører

De 186 kunder, som har oplyst omsætningstal, har

- 4,9 mia. kr. i samlet årlig FM-omsætning
- 8,3 procent af det samlede potentielle FM-marked
- 26,5 mio. kr. i årlig FM-omsætning i gennemsnit pr. virksomhed

De 74 leverandører, som har oplyst omsætningstal, har

- 11,0 mia. kr. i samlet årlig FM-omsætning
- 30,0 procent af det samlede faktiske FM-marked
- 149 mio. kr. i årlig FM-omsætning i gennemsnit pr. virksomhed
- 28,6 procent af deres totale omsætning inden for FM

De 90 leverandører, der har oplyst antal beskæftigede med FM-aktiviteter, har

- 12.118 medarbejdere inden for FM i samtlige virksomheder
- 135 medarbejdere inden for FM i gennemsnit pr. virksomhed
- 42,9 procent med en videregående uddannelse mod 30,6 procent af alle beskæftigede i Danmark i 2007

Den gennemsnitlige årlige omsætning pr. medarbejder inden for FM i leverandørvirksomheder er:

- 1.106.518 kr.

Det samlede antal beskæftigede inden for FM er

- 33.167 medarbejdere hos leverandører
- 53.412 medarbejdere på det samlede potentielle marked

NB! Opgørelsen af det samlede marked og den samlede beskæftigelse er baseret på opregning ud fra stikprøver, og resultaterne er derfor behæftet med usikkerhed.

Indledning

Hvor stort er FM markedet i Danmark? Hvad er strukturen på markedet og hvilke udviklingstendenser tegner der sig? Dette er spørgsmål, som interesserer de fleste aktører på FM-markedet og andre involveret i udviklingen inden for FM. Det er samtidig vigtige spørgsmål at kunne give pålidelige svar på for at FM kan opnå anerkendelse og fremstå som et betydningsfuldt erhvervsområde over for politikere og beslutningstagere, f.eks. på undervisnings- og forskningsområdet.

Imidlertid har vi savnet velunderbyggede undersøgelser af det danske FM-marked fra uafhængige kilder. Det bedste vi har haft hidtil, er det norske CapGemini's undersøgelse af det nordiske FM-marked fra 2005, der var baseret på 36 interviews af 29 store virksomheder og 7 leverandører i Danmark, Norge, Sverige og Finland i løbet af 2004. Ifølge denne undersøgelse udgjorde det potentielle danske FM-marked i alt 62 mia. kr. i 2004. Det faktiske marked, dvs. det outsourcete leverandørmarked, blev ikke opgjort særskilt for de enkelte lande men alene som 25 procent af det potentielle marked som helhed i de nordiske lande. For Danmark svarede dette således til et faktisk marked på 15,5 mia. kr. Undersøgelsen pegede endvidere på, at det outsourcete marked voksede med 8 procent årligt.

Ved Center for Facilities Management – Realdania Forskning (CFM) har vi gennemført et forskningsprojekt om FM-markedet i Danmark. Vi ser det som et nødvendigt grundlag for vores forskning, at vi får skabt et bedre dokumenteret overblik over FM-området som helhed, og projektet om FM-markedet indgår som et centralt element i at skabe et sådant overblik. Projektet er gennemført i et samarbejde med Rambøll Management, som har forestået den konkrete dataindsamling i form af et stort antal telefoninterviews og behandlingen af data, inkl. opregning til omsætningstal for det samlede danske FM-marked.

Definition og afgrænsning

En af de store vanskeligheder ved at foretage en sådan undersøgelse er, at der ikke eksisterer en klar afgrænsning af FM-markedet. Et vigtigt led i projektet har derfor været at foretage en sådan afgrænsning. Dette har jeg forestået, og det er sket med udgangspunkt i definitio-



**AF PER ANKER JENSEN,
professor, leder af CFM**

nen af FM i den europæiske standard fra 2006, der fra 2008 foreligger med en dansk oversættelse. Ifølge denne definition er FM: *"integreringen af processer inden for en organisation for at fastholde og udvikle de services som understøtter og forbedrer effektiviteten af de primære aktiviteter"* (DS/EN 15221-1).

Denne definition bringer os imidlertid ikke meget tættere på en afgrænsning, men standarden indeholder tillige et afsnit om anvendelsesområdet for FM. Heri angives, at FM kan grupperes i kundebehov under overskrifterne: Arealer & infrastruktur (Space & Infrastructure) og Mennesker & organisation (People & Organisation). Dette svarer mere eller mindre til den sondring mellem ejendomsdrift og services, som benyttes af DFM-benchmarking. Det svarer tillige mere eller mindre end den opdeling i "hård FM" og "blød FM", som også ofte benyttes.

I forlængelse af den første standard er der nu fremlagt forslag til en ny europæisk standard for en taksonomi for FM, der definerer de produkter som FM omfatter

i en hierarkisk struktur med tilhørende definitioner af de enkelte produkter. Jeg har deltaget i udarbejdelse af både den første standard og i forslaget til den nye standard. I nedenstående tabel er vist betegnelserne i forslaget til ny standard i venstre kolonne, mens de tilsvarende danske betegnelser benyttet i CFM's undersøgelse er vist i højre kolonne. Det er ikke lykkedes at finde en egnet dansk oversættelse af Hospitality, og det er valgt at opdele dette i Catering og Reception, kontaktcenter og mødelokaler. (Forslaget til ny standard har siden den danske undersøgelse startede været under færdiggørelse, og i seneste udgave er den på mit initiativ blevet forenklet ved at Business support finance, Business support HRM og Management support – organisation specific er slået sammen til Business support).

Den danske undersøgelse af FM-markedet er den første markedsundersøgelse, hvor denne nye produktstruktur for FM er forsøgt anvendt. Undersøgelsen har omfattet både leverandørsiden og efterspørgselsiden inden for FM.

FM produkter fra forslag til ny Europæisk standard

Space & Infrastructure

Space
Outdoors
Cleaning
Workplace
Industry sector specific

People & Organisation

Health, safety and security
Hospitality

ICT

Logistics

Business support finance

Business support HRM

Management support –
organisation specific

Organisation specific

Danske betegnelser benyttet i undersøgelsen

Ejendomsdrift

Bygninger og lokaler
Terræn
Renhold
Arbejdsplads
Branchespecifik

Services

Sundhed, sikkerhed og sikring
Catering
Reception, kontaktcenter og mødelokaler
IKT
Logistik
Virksomhedssupport – økonomi
Virksomhedssupport – personale
Ledelsessupport –
organisationsspecifik
Organisationsspecifik

Efterspørgere opdelt på 4 hovedgrupper

1. Industri m.v.
2. Privat service
3. Offentlig service
4. Boligorganisationer

Leverandører opdelt på 10 brancher

1. Bygge og anlæg
2. Catering
3. Ejendomshandel og udlejning
4. Finansiering og forsikring
5. IT-konsulenter
6. Rejsebureau, rengøring og anden operationel service
7. Renovation
8. Reparationer af maskiner og el-udstyr
9. Transport
10. Videnservice

For at identificere virksomhederne er Danmarks Statistiks opdelinger i sektorer og brancher benyttet. På leverandørsiden er der taget udgangspunkt i Dansk Branchekode 2007, som omfatter i alt 726 brancher fordelt på 21 hovedafdelinger. På dette grundlag er identificeret 10 brancher, som i større eller mindre grad indeholder leverandører til FM. På efterspørgselsiden er taget udgangspunkt i nationalregnskabs opdeling i 8 erhvervssektorer, men disse er i denne sammenhæng samlet i 3 sektorer og suppleret med boligorganisationer som en væsentlig efterspørger af FM, der ikke indgår i nationalregnskabet som en særskilt erhvervssektor. Dermed er der 4 grupper af efterspørgere af FM. I nedenstående tabel er de 4 hovedgrupper af efterspørgere vist i venstre kolonne, mens de 10 leverandørbrancher er vist i højre kolonne. Brancherne er angivet i alfabetisk orden med de forenklede betegnelser, som er anvendt i undersøgelsen.

Undersøgelsens gennemførelse

Undersøgelsen er gennemført i form af to delundersøgelser af henholdsvis leverandører og kunder af FM.

Leverandørundersøgelsen har omfattet 103 virksomheder, og dataindsamlingen med telefoninterviews gennemførtes i juni 2008. Virksomhederne blev udvalgt ved en kombination af udpegning fra følgegruppe, leverandører blandt DFM's medlemmer og udtræk blandt virksomheder med mere end 50 ansatte fra Kraks markedsdata.

Kundeundersøgelsen har omfattet 272 virksomheder, og dataindsamlingen med telefoninterviews gennemførtes i november 2008. Virksomhederne var ligeligt fordelt på de 4 ovennævnte hovedgrupper og udvalgt tilfældigt som stikprøver blandt organisationer med mere end 50 ansatte.

Der var generelt stor interesse for at deltage i undersøgelsen. Der var dog en række virksomheder, der ikke kunne opgive konkrete omsætningstal. For nogle virksomheder er disse oplysninger indsamlet ved desk research fra virksomhedernes hjemmesider m.v.

For både leverandører og kunder er større virksomheder overrepræsenteret i undersøgelsen. På grundlag af indsamlede data er der for både leverandører

og købere foretaget opregning til det samlede danske marked. Dette har især for leverandører kun kunnet gennemføres med stor usikkerhed, da leverandørvirksomhederne ikke var udvalgt tilfældigt. For kundesiden er virksomhederne til gengæld tilfældigt udvalgte inden for de 4 hovedgrupper, så for disse har opregningen kunnet gennemføres med væsentlig lavere usikkerhed. Derfor præsenteres alene resultaterne fra opregningen baseret på kundeundersøgelsen.

Resultater for leverandørerne

I forhold til de 10 brancher var Bygge og anlæg repræsenteret med langt de fleste virksomheder med 34 af de i alt 103 leverandører. De 5 brancher Ejendomshandel og udlejning, Industri, IT-konsulenter, Rejsebureauer, rengøring og anden operationel service samt Videnservice var hver repræsenteret med 10-12 virksomheder, mens de 4 brancher Finansiering og forsikring, Catering, Transport og Renovation kun var repræsenteret med 2-4 virksomheder. For 3 virksomheder er branche ikke oplyst.

De fleste virksomheder leverede inden for ejendomsdrift (81 af 103), mens kun godt halvdelen (56) leverede inde for services. Inden for ejendomsdrift var Bygninger og lokaler det med udbredte produktområde (60 af 81) fulgt af Terræn (37), Renhold (29) og Arbejdsplads (23). De fleste af dem, der leverer Renhold, leverer også Terræn. Inden for Services var IKT det mest udbredte produktområde (24 af 56) fulgt af Sundhed, sikkerhed og sikring (23), Catering (18) og Logistik (16).

For 74 virksomheder er oplyst omsætningstal og den samlede FM-omsætning var på 11,0 mia. kr. ud af virksomhedernes samlede omsætning på 38,5 mia. kr. FM-omsætningen udgør i gennemsnit 149,0 mio. kr. i hver virksomheden og andelen af FM-omsætning er på 28,6 procent af den samlede omsætning. FM-omsætningens andel af leverandørernes samlede omsætning varierer stærkt inden for forskellige produktområder og brancher. Den største omsætningsandel for FM findes hos leverandører inden for produktområderne Terræn, Renhold, Catering og Virksomhedssupport – både for økonomi og personale. I forhold til brancher udgør FM den største andel af omsætningen for Ejendomshandel og udlejning, mens FM omsætningen har mindst betydning for Videnservice, som bl.a. omfatter advokater, arkitekter, rådgivende ingeniører samt udlejning og leasing af biler, kontormaskiner og diverse materiel.

Antallet af medarbejdere inden for FM udgør i alt 12.118 i de 90 virksomheder, der har oplyst dette. Dette svarer til 135 medarbejder pr. virksomhed. I forhold til uddannelsesniveauer udgør ufaglærte 21,1 procent ved FM-aktiviteter mod 27,7 procent blandt samtlige beskæftigede i Danmark i 2007, mens der er 36,1 procent faglærte ved FM mod 40,1 procent blandt samtlige. For disse uddannelsesniveauer er der altså relativt færre medarbejdere inden for FM. Til gengæld er andelen af videregående uddannede væsentligt højere med 42,9 procent inden for FM mod 30,6 procent blandt samtlige beskæftigede i Danmark i 2007. Det gælder meget mar-

kant både for medarbejdere med kortere videregående uddannelser (15,0 mod 6,2 procent) og længerevarende videregående uddannelser (16,1 mod 7,9 procent), mens det omvendte er tilfældet for medarbejdere med mellemlang videregående uddannelser (11,8 mod 16,5 procent).

Imod forventning er FM-leverandørerne altså kendetegnet ved relativt mange højtuddannede og få ufaglærte og faglærte medarbejdere i forhold til det samlede danske arbejdsmarked. Dette billede er dog stærkt differentieret på de forskellige brancher inden for FM. De ufaglærte udgør hovedparten af de beskæftigede inden for Renovation, Transport, Catering og Rejsebureauer, rengøring og anden operationel service, mens de faglærte udgør hovedparten inden for Bygge og anlæg, Industri og Vidensservice. De videregående uddannede udgør alene hovedparten inden for Finansiering og forsikring og IT-konsulenter.

Med udgangspunkt i den gennemsnitlige omsætning på 149 mio. kr. i 74 virksomheder og det gennemsnitlige antal beskæftigede med FM-aktiviteter på 135 medarbejdere i 90 virksomheder, kan den gennemsnitlige omsætning pr. medarbejder opgøres til 1.106.518 kr.

Langt de fleste FM-leverandører har kunder inden for alle de 4 grupper af efterspørgere, idet mindst 83,5 procent af leverandørerne leverer til hver gruppe. Kontrakttyperne fordeler sig også stort set ligeligt på ad hoc opgaver uden kontrakt, fastpriskontrakter, timebaserede kontrakter, rammeaftaler/tidsbegrænsede kontrakter kortere end 1 år og rammeaftaler/tidsbegrænsede kontrakter længere end 1 år. Til gengæld indgår kun 24,3 procent af leverandørerne kontrakter med bonusordninger og med bordsaftaler og kun 9,7 procent med gainsharing. Det er primært i branchen Bygge og anlæg at bonusordninger, bordsaftaler og gainsharing benyttes – dog anvendes bordsaftaler mest blandt IT-konsulenter. Metoderne til prisfastsættelse er primært vurderinger ud fra markedet (26,2 procent) og ad hoc afhængigt af opgaven (23,3 procent). Der anvendes i et vist omfang metoder med rammeaftaler (12,7 procent), kostpris ganget med en faktor (11,7 procent) og kostpris plus et fast beløb (10,7 procent). Der er kun få, som anvender branchebestemt standardpris (2,9 procent).

I relation til forventninger til den fremtidige udvikling, så vil 10 af de 103 virksomheder ikke satse på FM i fremtiden. Af de resterende 93 virksomheder vil 73,1 procent satse på mere samarbejde med andre leverandører, mens 63,4 procent vil satse på flere typer af ydelser. Der er 63 virksomheder, som svarer på forventningen til egen vækst, og kun 1 virksomhed forventer negativ vækst. Af de øvrige forventer 35 procent en vækst på 0 til 10 procent, 27 procent forventer mellem 11 og 15 procent, 21 procent forventer mellem 16 og 25 procent, mens 16 procent forventer en vækst på over 25 procent. De største forventninger til vækst var i Bygge og anlæg fulgt af Catering og Transport, mens de laveste forventninger var inden for Finansiering og forsikring samt Renovation. Disse vurderinger blev imidlertid givet før finanskrisen startede i efteråret 2008.

Resultater for kunderne

De 272 deltagende virksomheder fordelte sig nogenlunde ligeligt på de 4 hovedgrupper med 76 private servicevirksomheder, 74 offentlige servicevirksomheder, 88 industrivirksomheder og 56 boligforeninger. Virksomhederne er udvalgt som stikprøver af en totalpopulation af 5520 virksomheder, og de 272 virksomheder udgør 5 procent af totalpopulation. I forhold til de 4 hovedgrupper er offentlige servicevirksomheder overrepræsenteret med 18 procent, boligforeninger er underrepræsenteret med 2 procent, mens private servicevirksomheder og industrivirksomheder er gennemsnitligt repræsenteret med 5 procent.

For i alt 186 virksomheder er omkostningerne til FM-ydelser oplyst og de andrager samlet 4,9 mia. kr. svarene til 26,5 mio. kr. pr. virksomhed. FM-omkostningerne varierer imidlertid stærkt mellem de 4 hovedgrupper. Offentlige servicevirksomhederne står for 70,7 mio. kr. pr. virksomhed, mens private servicevirksomheder ligger på 22,7 mio. kr. Boligforeninger og industrivirksomheder ligger helt nede på henholdsvis 3,6 og 2,8 mio. kr. i gennemsnit pr. virksomhed. I forhold til graden af outsourcing er forskellene væsentligt mindre. Her ligger de offentlige servicevirksomheder lavest med 51 procent, mens industrivirksomheder ligger på 57 procent, boligforeninger på 64 procent og private servicevirksomheder på 73 procent.

Næsten alle virksomheder har både FM opgaver in-house og outsourcet. For ejendomsdrift udfører 255 virksomheder selv FM opgaver, mens 262 virksomheder køber sådanne FM ydelser hos andre virksomheder. For services gælder det tilsvarende for henholdsvis på 256 og 237 virksomheder. Dette er naturligvis langt fra overraskende.

Til gengæld er det mere overraskende at det samme også gælder for de enkelte typer af ydelser – ikke mindst inden for ejendomsdrift. Eksempelvis er der 260 virksomheder, der oplyser at de bruger renhold, og heraf køber 210 virksomheder ydelser, mens 101 virksomheder udfører selv. Renhold er den ydelse der købes af flest. Inden for ejendomsdrift er der ligeledes flere virksomheder, der køber ydelser, end virksomheder, der selv udfører, når det gælder Bygninger og lokaler og Terræn, mens langt de fleste virksomheder udfører opgaverne selv i relation til Arbejdsplads.

Inden for services udfører virksomhederne selv i højere grad end de køber for alle typer af ydelser. Det gælder i ekstrem grad for Reception, telefonomstilling og mødelokaler, hvor kun 15 virksomheder køber ydelser, men også for Virksomhedssupport – økonomi (33), Logistik (53) og Virksomhedssupport – personale (61) er der langt flere virksomheder, der udfører selv frem for at købe ydelser. Catering er den type af services, hvor relativt flest køber ydelser i forhold til selv at udføre, idet 86 af de 176 virksomheder, som bruger catering, køber ydelser, mens 108 selv udfører. Det er dog Sundhed, sikkerhed og sikring (125), Ledelsessupport – organisationspecifik (136) og IKT (113), hvor der er flest virksomheder, som køber ydelser.

Følgegruppe

Bjarne Sigvard Pedersen,
Slots- og Ejendomsstyrelsen
Britta Hansen,
Dansk Cleaning Service
Flemming Wulff Hansen,
Københavns Ejendomme
Henning Gade, ISS
Jan Stiiskjær, DI Service
Kresten Storgaard, Statens
Byggeforskningsinstitut/
Aalborg Universitet
Ole Emil Malmstrøm, Kuben
Paul Johnsen, IDA Service
Rune Serigstad, IDA Service
Søren Wolsing, Coloplast

Projektgruppe

Henrik Stener Pedersen,
Rambøll Management
Ulrik Buhl,
Rambøll Management
Per Anker Jensen, CFM
(projektleder)

Med hensyn til fremtiden forventer langt de fleste kunder ingen ændringer i forbruget af FM-ydelser. Dette svar giver 191 af de 272 virksomheder, dvs. 70 procent. Kun 15 procent af kunderne forventer flere ydelser, mens 7 procent forventer færre ydelser fremover. For ejendomsdrift er der flest forventninger til flere ydelser inden for Bygninger og lokaler fulgt af Terræn og Renhold. Inden for services er billedet meget spredt men der er flest forventninger til flere ydelser inden for IKT. Med hensyn til omfang af egen udførelse forventer 4 procent negativ vækst, mens andre 4 procent forventer positiv vækst. Med hensyn til omfanget af købte ydelser er der 4 procent som forventer en negativ vækst, andre 8 procent forventer en positiv vækst – ligeligt fordelt på kunder, som forventer en vækst på henholdsvis under og over 10 procent i deres indkøb af FM-ydelser. I forhold til sammensætningen af de efterspurgte ydelser forventer 18 procent færre leverandører med flere ydelser, 13 procent forventer flere specialiserede ydelser, mens 11 procent forventer begge dele.

Resultater for det samlede marked

Undersøgelsen viser, at det samlede danske marked for FM i 2008 er på 59,1 mia. kr. for det potentielle marked. Dette ligger tæt på de 62 mia. kr. som CapGemini vurderede for det danske FM-marked i 2004. Samtidig viser undersøgelsen, at det faktiske danske marked for FM i 2008 var på 36,7 mia. kr. Dette indebærer at outsourcinggraden er på 62 procent.

Dette er overraskende højt i betragtning af, at CapGemini vurderede en outsourcinggrad på 25 procent i Norden i 2004 svarende til 15,5 mia. kr. for det danske FM-marked. CapGemini vurderede samtidig en årlig stigningstakt på 8 procent, men med denne stigningstakt ville de 15,5 mia. kr. i 2004 kun være vokset til 21,1 mia. kr. i 2008. Hvis CapGeminis vurdering på 15,5 mia. kr. for 2004 og de 36,7 mia. kr. for 2008 tages som udgangspunkt, så har der over 5-års perioden været en stigningstakt på 24 procent. Dette er 3 gange så højt som de 8 procent vurderet af CapGemini.

Leverandører af FM-ydelser er karakteriseret ved at være forholdsvis store målt på antal ansatte og omsætning. En del af denne overrepræsentation af større leverandører skyldes udvælgelsen af stikprøven. Kun virksomheder med mere end 50 ansatte indgår. Kundeanalysen viser, at brugerne også hyppigst består af større eller mellemstore organisationer.

Det er de samme typer ydelser, der udbydes og efterspørges mest. For ejendomsdrift drejer det sig om ydelserne Bygninger og lokaler, Terræn, Renhold og Arbejdsplads, og for services er der tale om Sundhed, sikkerhed og sikring samt IKT. Samtidig er det dog sådan, at næsten alle kunder benytter Reception, telefonomstilling og mødelokaler samt Virksomhedssupport (økonomi, personale og organisationsspecifik), men de fleste udfører dem selv.

FM-ydelserne udgør en stor del af den primære drift for leverandørerne, men har kun en mindre betydning for kunderne. I gennemsnit står FM-aktiviteter for 28,6

procent af omsætningen i leverandørvirksomhederne. Til sammenligning angiver flere end halvdelen af kunderne, at omkostningerne til FM-ydelser udgør mindre end 5 procent af deres samlede omsætning.

Som tidligere anført var den gennemsnitlige årlige omsætning pr. medarbejder inden for FM på 1.106.518 kr. Ud fra den opgjorte omsætning på det faktiske marked kan det beregnes, at det samlede antal beskæftigede inden for FM er på 33.167 medarbejdere hos leverandører. Under forudsætning af en tilsvarende omsætning pr. medarbejder inden for FM hos kunderne, så er der i alt 53.412 medarbejdere på det potentielle FM marked. Dermed bekræfter undersøgelsen, at FM er et af de beskæftigelsestunge erhvervsområder i Danmark

Forbehold og vurdering af resultaterne

Undersøgelsens resultater er behæftet med usikkerhed og skal tages med forbehold. Med udgangspunkt i 95 procent konfidensintervaller beregner Rambøll Management 35,8 og 82,5 mia. kr. som henholdsvis nedre og øvre grænser for størrelsen af det potentielle marked og tilsvarende 20,4 og 52,8 mia. kr. for det faktiske marked. Rambøll Management anfører endvidere:

"Det er vigtigt, at de 36,7 mia. kr. tolkes korrekt. Dette er bedste bud på det faktiske marked for købere med mere end 50 ansatte. Undersøgelsen omfatter ikke virksomheder med mindre end 50 ansatte. Derfor antages umiddelbart, at det reelle faktiske marked er større end de 36,7 mia. kr."

Estimerne for det samlede potentielle marked skal tolkes varsomt, og er sandsynligvis udtryk for en minimumsvurdering. Det første screeningsspørgsmål (i køberanalysen) er udformet således, at det skal sikre en væsentlig mængde af organisationer, der allerede køber FM-ydelser af andre organisationer, for herigennem at indsamle viden om køberadfærd og fremtidsforventninger. Dette kan implicere, at estimatet for det samlede potentielle marked kan være undervurderet."

I forbindelse med projektet har der været nedsat en bredt sammensat følgegruppe bl.a. bestående af repræsentanter udpeget af DFM og DFM-benchmarking samt en repræsentant fra DI Service. Følgegruppen har bestået af medlemmer fra både små og store leverandørvirksomheder samt medlemmer fra både private, kommunale og statslige efterspørgere. Følgegruppen har afholdt i alt 3 møder, og på det tredje møde, hvor de samlede resultater fra Rambøll Management blev drøftet, var der generel enighed om den vurdering, at hovedtallene fra Rambøll Managements undersøgelse passer meget godt. I den sammenhæng nævntes til sammenligning, at ISS vurderer deres markedsandel i Danmark til 10-12 procent med en omsætning på ca. 4 mia. kr.

Sammen med ovenstående kommentarer fra Rambøll Management underbygger dette en opfattelse af, at undersøgelsens resultater udgør et konservativt skøn på omfanget af både det potentielle og det faktiske FM marked i Danmark

Kilder

CEN/TC348: Taxonomy of Facility Management – Classification and Structures. prEN15221-4. Draft version 17-4, 26. March 2009
Danmarks Statistik: Dansk Branchekode 2007. Juli 2007 (www.dst.dk/db07)
Danmarks Statistik: Nationalregnskabet (www.dst.dk)
Dansk Standard: Facility Management – Del 1: Terminologi og definitioner. DS/EN 15221-1, 2. udgave, 30. juni 2008.
Per Anker Jensen: Markedet for Facilities Management i Danmark – Definition og afgrænsning af Facilities Management. CFM, 18. september 2008.
Rambøll Management: FM markedsundersøgelsen. Februar 2009.

DFM AKTUELT

Ved Kjeld Nielsen,
Faglig koordinator i DFM

www.dfm-net.dk

Dette nummer

I FM Update 2 har vi to temaer, først FM og det bæredygtige, som med udgangspunkt i den fælles konference d. 2. April med Ejendomsforeningen Danmark er suppleret med enkelte andre artikler. Herudover som det andet tema, behandler vi resultatet af den netop afsluttede markedsundersøgelse vedr. FM i Danmark. Dette arbejde er udført af CFM – Center for FM på DTU under ledelse af professor Per Anker Jensen. Emnet blev behandlet i øvrigt på fællesmøde mellem CFM, Dansk Industri Service og DFM på medlemsmøde d. 14. Maj.

Arbejdsudvalg

IT I FM – er et emne og område der arbejdes med i et arbejdsudvalg og skemaer udsendes til FM-IT leverandører for at få et samlet overblik over FM egnede systemer i Danmark. Der afholdes workshop til efteråret (d. 29. september) – hvor det foreløbige resultat fremlægges til debat, hvorefter oversigten og vejledning for FM programmer stilles til rådighed via vores hjemmeside.

UDDANNELSESUDVALGET har afholdt det første møde i år og er i øvrigt blevet suppleret med Jacob Thomsen fra Konstruktørforeningen, som sammen med de øvrige deltagere repræsenterende DFM, Suhr's, DTU Management og Københavns Erhvervsakademi står for udvikling af samarbejdet om "next generation". Årets uddannelsesdag er lagt fast – så notér det din kalender. Det bliver et eftermiddags arrangement tirsdag d. 22. September og bliver afholdt hos Suhr's. Her bliver der mulighed for at praktikerne fra FM branchen kan møde de studerende som uddanner sig i bl.a. FM og dermed danne grundlag for studiejobs, praktik og ansættelser af nyuddannede. Der vil bl.a. blive gennemgået gode eksempler på dette samarbejde.

NYE ARBEJDSUDVALG – hvad interesserer medlemmerne? Vi efterlyser hermed medlemmernes ønsker til emner, som de selv ville kunne engagere sig i foreningsarbejdet om.

Afholdte aktiviteter

Se bagsiden.

Kommende aktiviteter

SOMMERUDFLUGT

Fredag d. 12. Juni klokken 12 mødes vi i Helsingør, hvortil DFM's sommerudflugt går i år. DFM byder på lidt frokost og derefter skal vi høre om det nye Kulturværft og de mange aktiviteter på Kronborg. Vi håber at rigtig mange medlemmer vil markere sommerens komme ved at deltage i dette arrangement og netværke i fagligt og socialt samvær.

OPP RIGSARKIVET – d. 18. Juni er vi om eftermiddagen gæster hos Slots- og Ejendomsstyrelsen, der er bygherrer på det nye Rigsarkiv. Vi skal høre om erfaringer fra opførelsen og den valgte OPP løsning.

Husk EUROFM KONFERENCEN som afholdes d. 16-17. Juni i Amsterdam og følg med i arrangementer og aktiviteter på DFM's hjemmeside www.DFM-net.dk

Kommende numre af FM Update

Nr. 3: Forventes udsendt ultimo september, deadline for artikler og annoncer er 14. september

Nr. 4: Forventes udsendt ultimo november, deadline for artikler og annoncer er 16. november

Du og din virksomhed opfordres til at bidrage med artikler og annoncer samt synspunkter

Annoncemuligheder i 2009:

Pris pr. gang:

1/1 side i færdig layout	3.000 kr.
½ side i færdig layout	1.700 kr.
¼ side i færdig layout	900 kr.

FM er den strategiske ledelsesdisciplin og værktøjskasse – der brugt professionelt og situationsbestemt – skaber værdi for alle i fødekæden mellem

- Virksomheder – private såvel som offentlige
- Organisationer
- Samfund – såvel stat som kommuner og
- De enkelte borgere og kunder



Gå hjem møde hos Forenede Service d. 29. April



Arbejdspladsen hos KEjd (Københavns Ejendomme) d. 5. Maj

FM Update udgives af DFM – Dansk Facilities Management netværk
 Redaktion: Anja Kiersgaard og Kjeld Nielsen.
 Lay out: heddabank.dk.
 Fotos fra konferencen: Vibeke Toft,
 øvrige fotos: Kjeld Nielsen.
 Tekster fra konferencen: Jan Aagaard. April 2009

Afholdte aktiviteter

LEAN/DFM mødet i april fik skabt grundlaget for et samarbejde mellem de to foreninger DFM og LEAN construction

FORENEDE SERVICE bød velkommen til DFM medlemmer d. 29. April og koncernchef Peer Krog fortalte om 50 års udvikling af familiefirmaet, med understregning af hans hjertebarn – udvikling af fremtidens plejehjem, som man kalder Senior Residens. Dette blev efterfulgt af regionschef Jan Jeppesen, der fortalte om uddannelse samt erfaringerne med partnering med eksempel på dette samarbejde med Vejdirektoratet.

KONTAKT TIL IFMA SVERIGE – Nu er der etableret et samarbejde og kontaktflade til vore svenske kolleger i IFMA Sverige, hvor Anna Boman der sidder i Styrelsen meget gerne udveksler eksempelvis arrangementer med DFM. Ole Emil Malmstrøm og jeg mødtes med hende i havnen i Malmø d. 30. April og inviterede bl.a. vore sydsvenske kolleger med til vore kommende arrangementer. Vi arbejder mod gensidig udveksling af erfaringer, arrangementer og samarbejde i øvrigt.

KEjd – KØBENHAVNS EJENDOMME – inviterede d. 5. Maj til åbent hus og arbejdsplads-besøg. Vedligeholdschef Flemming Wulff Hansen berettede om den proces man havde været igennem i løbet af de seneste år og besvarede mange spørgsmål. Efter en rundtur på arbejdspladsen beskrev arkitekt Inger Ravn fra SpacePro et projekt, der var gennemført med KEjd og Socialforvaltningen og som omhandlede en strategisk proces, med samling af mange og spredte afdelinger på færre adresser.

DriftsChefen bevarer overblikket!

- og skaber værdi på bundlinien



ICEconsult

Værktøjskassen til
Facility Management

www.iceconsult.com

Dansk Facilities Management netværk



Sekretariat: Teknologisk Institut, Byggeri · Gregersensvej · 2630 Taastrup · T 7220 2262 · F 7220 2240
 dfm-net@teknologisk.dk · www.dfm-net.dk